

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Höken 10-22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Christoffer Lärkner	Ordförande
Pernilla Eriksson	Ledamot
Gunilla Holte	Ledamot
Jens Johansson	Ledamot
Peter Kvist	Ledamot
August Runge	Ledamot
Linda Åhman	Ledamot

Avgått under året.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Daniels

Auktoriserad revisor

Håkan Daniels AB

Valberedning

Anders Aspgård

Sammanställande

Jan Larsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Höken 10	2004	Stockholm
Höken 22	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

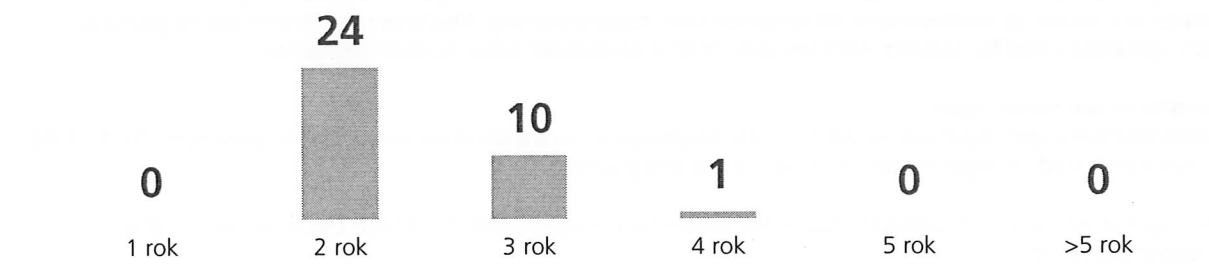
Fastigheterna bebyggdes 1909 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 161 m², varav 2 108 m² utgör lägenhetsyta och 53 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	53 m ²	2017-10-31

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hyreslägenheter	2016	Ytskiktsrenovering samt utbyte av vitvaror
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmekablar hänggrännor och stuprör	2017	Behov upptäckts
Målning av tak	2017	Enligt underhållsplan
Värmeväxlare	2017	Enligt underhållsplan
Fasadrenovering	2018	Gatufasad, enligt underhållsplan
Fasadrenovering	2019	Gårdsfasad, enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

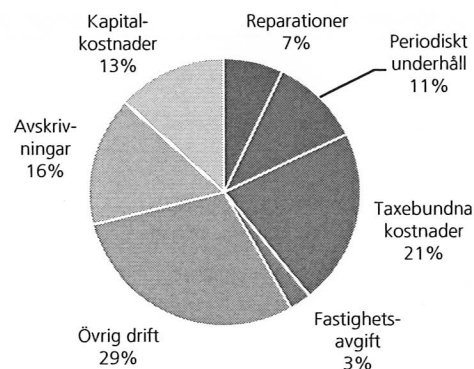
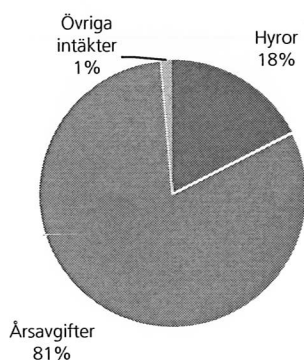
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	TEKAB AB
Städning	TEKAB / Mälardalens Entremattservice AB
Markskötsel	TEKAB AB
Snöröjning	TEKAB AB
Kabel-TV/Bredband	ComHem AB
El	Eon/Fortum Markets AB
Vatten	Stockholms vatten
Värme	Fortum Värme AB
Sophämtning	Trafikkontoret och Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 606 359	1 978 034
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 993 253	1 982 405
Finansiella intäkter	0	6 847
Minskning kortfristiga fordringar	47 453	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	41 884
	2 040 706	2 031 136
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 462 494	1 900 514
Finansiella kostnader	271 077	450 054
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	50 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 243
Minskning av kortfristiga skulder	84 063	0
	1 817 634	2 402 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 829 431	1 606 359
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	223 072	-371 675

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbete med att upphandla en ny värmecentral och värmeväxlare till fastigheterna inletts. Den nuvarande centralen och växlaren är från 1982 och har nått sin tekniska livslängd. Ett byte beräknas sänka föreningens uppvärmningskostnader på sikt. Arbete med att förbättra ventilationen i föreningen pågår. Under året har flera undersökningar av frånluftsventilationen gjorts, med syfte att kunna öppna upp ventilationskanaler i de gamla rökgångar där kakelugnar tidigare varit inkopplade.

Arbete med att förbättra luftkvaliteten och åtgärda temperaturen i en vindslägenhet har genomförts.

Föreningens två hyreslägenheter har ytenoverats så att de uppfyller grundläggande standard. I lägenheterna har även kyl/frys samt spis bytts ut.

Ett barnvagnsförråd har byggts på gården för att erbjuda en bra förvaring av barnvagnar som tidigare stått i trappuppgångar och varit en brandrisk.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	825	825	825	825
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 752	1 757	1 721	1 711
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 162	11 162	11 162	11 162
Elkostnad/m ² totalyta	19	20	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	128	138	140	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	125	208	262	368
Soliditet (%)	57	57	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-63	-682	180	-39
Nettoomsättning (tkr)	1 985	1 982	1 986	1 974

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 108 m² bostäder och 53 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 190 742	0	0	27 190 742
Upplåtelseavgifter	2 940 441	0	0	2 940 441
Kapitaltillskott	33 600	0	0	33 600
Fond för yttre underhåll	602 302	171 012	-635 421	1 066 711
S:a bundet eget kapital	30 767 085	171 012	-635 421	31 231 494
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 476 692	-171 012	-47 016	-1 258 663
Årets resultat	-63 315	-63 315	682 437	-682 437
S:a ansamlad förlust	-1 540 007	-234 327	635 421	-1 941 101
S:a eget kapital	29 227 078	-63 315	0	29 290 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-63 315
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 305 680
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 012
summa balanserat resultat	-1 540 007

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

219 955
-1 320 052

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 985 233	1 948 831
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 020	33 574
Summa rörelseintäkter		1 993 253	1 982 405
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 173 094	-1 707 715
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 690	-130 891
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-61 906
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-322 997	-321 122
Summa rörelsekostnader		-1 785 491	-2 221 635
RÖRELSERESULTAT		207 762	-239 230
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6 847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 077	-450 054
Summa finansiella poster		-271 077	-443 207
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-63 315	-682 437
ÅRETS RESULTAT		-63 315	-682 437

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 607 858	49 865 867
Maskiner och inventarier	Not 9	46 839	111 827
Summa materiella anläggningstillgångar		49 654 697	49 977 694
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 654 697	49 977 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		49 684	49 684
Övriga fordringar	Not 10	149	143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	47 459
Summa kortfristiga fordringar		49 833	97 286
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 829 431	1 606 359
Summa kassa och bank		1 829 431	1 606 359
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 879 264	1 703 645
SUMMA TILLGÅNGAR		51 533 961	51 681 339

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 131 183	30 131 183
Kapitaltillskott		33 600	33 600
Fond för yttre underhåll	Not 12	602 302	1 066 711
Summa bundet eget kapital		30 767 085	31 231 494
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 476 692	-1 258 663
Årets resultat		-63 315	-682 437
Summa fritt eget kapital		-1 540 007	-1 941 101
SUMMA EGET KAPITAL		29 227 078	29 290 393
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	21 900 000	21 900 000
Summa långfristiga skulder		21 900 000	21 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		88 584	132 922
Skatteskulder		105 045	100 340
Övriga skulder		0	29 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	213 254	228 489
Summa kortfristiga skulder		406 883	490 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 533 961	51 681 339

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 619 208	1 609 608
Hyror bostäder	222 504	223 447
Hyror lokaler	126 143	115 776
Värmeintäkter	7 500	0
Överlåtelse/pantsättning	9 876	0
Öresutjämning	2	0
	1 985 233	1 948 831

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Återbäring försäkringsbolag	7 600	0
	Övriga intäkter	420	-1
	Fastighetsskatt	0	7 116
	Överlåtelse/pantsättning	0	5 339
	Övriga fasta intäkter	0	9 600
	Övriga intäkter och ersättningar	0	4 020
	Uppvärmning		7 500
		8 020	33 574

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 000	41 750
	Fastighetsskötsel beställning	43 689	3 200
	Snöröjning/sandning	5 138	12 250
	Städning entreprenad	54 000	58 869
	Städning enligt beställning	3 670	9 801
	Mattvätt/Hyrmattor	5 369	0
	Sotning	45 674	0
	Hissbesiktning	2 366	0
	Myndighetstillsyn	3 780	47 420
	Serviceavtal	7 876	0
	Förbrukningsmateriel	12 862	12 222
		226 424	185 512
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 125	9 030
	Hyreslägenheter	1 575	13 367
	Gemensamma utrymmen	63 384	29 171
	Lås	500	0
	VVS	19 985	2 425
	Värmeanläggning/undercentral	7 413	3 075
	Ventilation	36 844	0
	Hiss	5 776	7 624
	Skador/klotter/skadegörelse	9 376	0
		146 978	64 692
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	175 052	45 536
	Gemensamma utrymmen	33 146	755 562
	Värmeanläggning	11 757	0
	Ventilation	0	86 313
	Elinstallationer	0	16 010
		219 955	903 421

Not 4	FORTSÄTTNING	2016	2015
	El	41 324	42 498
	Värme	276 971	297 317
	Vatten	61 651	57 898
	Sophämtning/renhållning	42 169	42 181
	Grovsopor	15 142	10 756
		437 257	450 650
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 511	45 328
	Kabel-TV	7 549	7 489
		88 060	52 817
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 420	50 625
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 173 094	1 707 715

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Lokalhyra	0	2 400
	Tele- och datakommunikation	0	4 609
	Revisionsarvode extern revisor	2 175	14 750
	Föreningskostnader	8 731	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 322	4 982
	Förvaltningsarvode	57 483	49 048
	Förvaltningsarvoden övriga	28 817	20 853
	Administration	19 111	8 331
	Korttidsinventarier	29 113	0
	Konsultarvode	63 808	7 638
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 680	0
	Övriga driftkostnader	0	18 280
		223 690	130 891

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 710	11 906
		65 710	61 906

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	266 655	266 655
	Förbättringar	2 500	0
	Markanläggning	38 229	38 229
	Inventarier	15 613	16 238
		322 997	321 122

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		51 572 595	51 572 595
Omklassificering		50 000	0
Utgående anskaffningsvärde		51 622 595	51 572 595
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-1 706 728	-1 401 844
Årets avskrivningar enligt plan		-307 384	-304 884
Omklassificering		-625	
Utgående avskrivning enligt plan		-2 014 737	-1 706 728
Planenligt restvärde vid årets slut		49 607 858	49 865 867
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		23 759 107	23 759 107
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		23 931 000	22 928 000
Taxeringsvärde mark		33 073 000	24 784 000
		57 004 000	47 712 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		56 000 000	47 000 000
Lokaler		1 004 000	712 000
		57 004 000	47 712 000
Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER		2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		206 125	156 125
Nyanskaffningar		0	50 000
Omklassificering		-50 000	0
Utgående anskaffningsvärde		156 125	206 125
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-94 298	-78 060
Årets avskrivningar enligt plan		-15 613	-16 238
Omklassificering		625	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-109 286	-94 298
Redovisat restvärde vid årets slut		46 839	111 827
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto		149	143
		149	143

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	0	31 218
	Förvaltningsarvode	0	16 241
		0	47 459

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 066 711	913 711
	Reservering enligt stadgar	171 012	0
	Reservering enligt stämmobeslut	268 000	153 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-903 421	0
	Vid årets slut	602 302	1 066 711

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Nordea 0,210 %	7 500 000	7 500 000	2017-04-12
	Nordea 0,590 %	6 900 000	6 900 000	2018-01-17
	Nordea 2,700 %	7 500 000	7 500 000	2018-02-21
	Summa skulder till kreditinstitut	21 900 000	21 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		21 900 000	21 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 900 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 250 000	29 250 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inget att notera.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

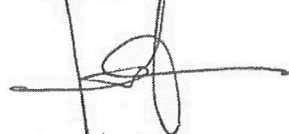
Arvoden	50 000	0
Sociala avgifter	15 710	0
Ränta	15 720	27 886
Förutbetalda avgifter och hyror	131 824	142 517
Revisionsarvode	0	12 700
Fjärrvärme	0	41 898
El	0	3 488
	213 254	228 489

Styrelsens underskrifter

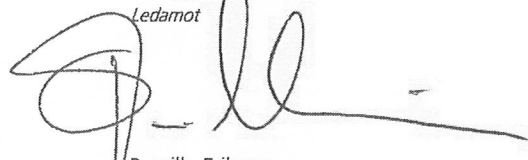
STOCKHOLM den 08 / 05 2017

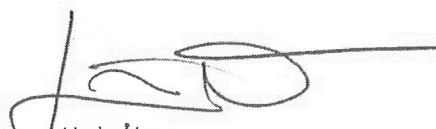

Christoffer Lärkner
Ordförande


Gunilla Holte
Ledamot


Jens Johansson
Ledamot


Peter Kvist
Ledamot


Pernilla Eriksson
Ledamot


Linda Åhman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 5 2017


Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Höken 10-22
Org.nr. 769607-6830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höken 10-22 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Höken 10-22 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 maj 2017



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor